

Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 1 april 2009
14u30

INTERVEST
RETAIL

Verwelkoming

Door Jean-Paul Sols

Samenstelling bureau

- Voorzitter: Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
- Secretaris: Jean-Paul Sols, ceo
- Stemopnemers: Inge Tas, cfo en Jacqueline Mouzon

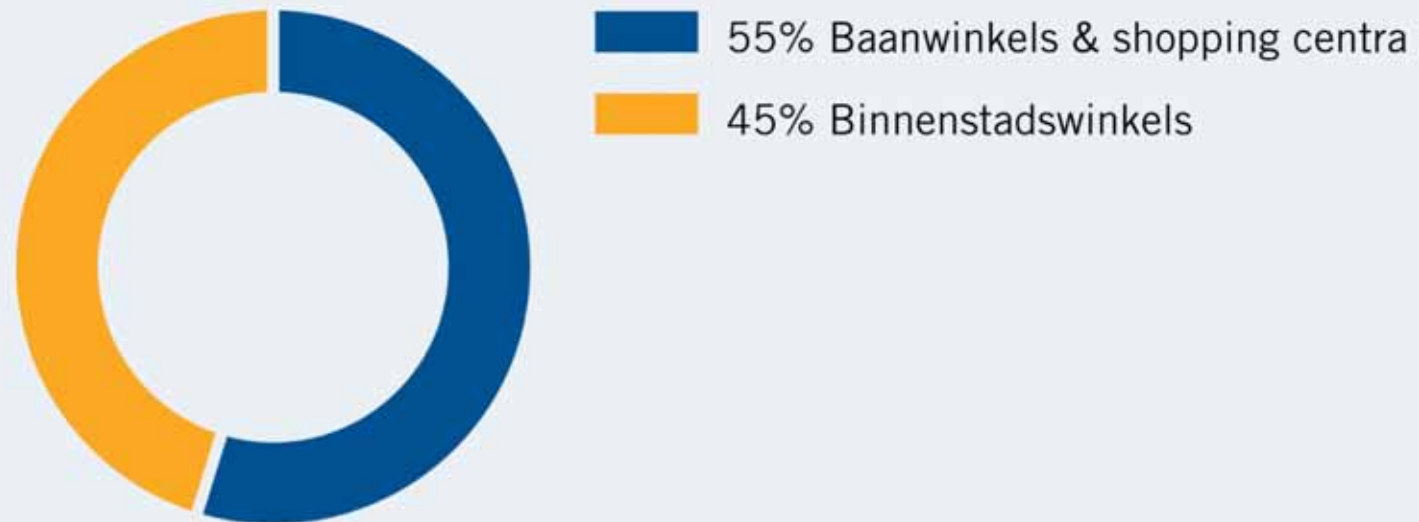
Agenda: Algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).
2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.
3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, alsmede de bestemming van het resultaat.
4. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening.
5. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.
6. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.
7. Bijzondere kwijting aan de bestuurders en de commissaris van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv.
8. Benoeming van een bestuurder - bekrachtiging van de coöptatie door de raad van bestuur.

Agenda: Algemene vergadering

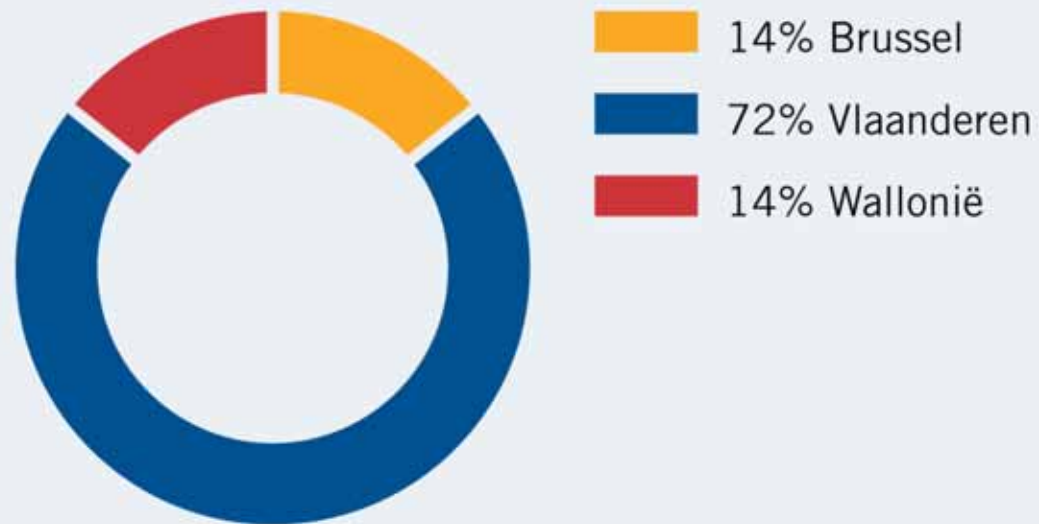
1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

1.1. Beschrijving van de portefeuille



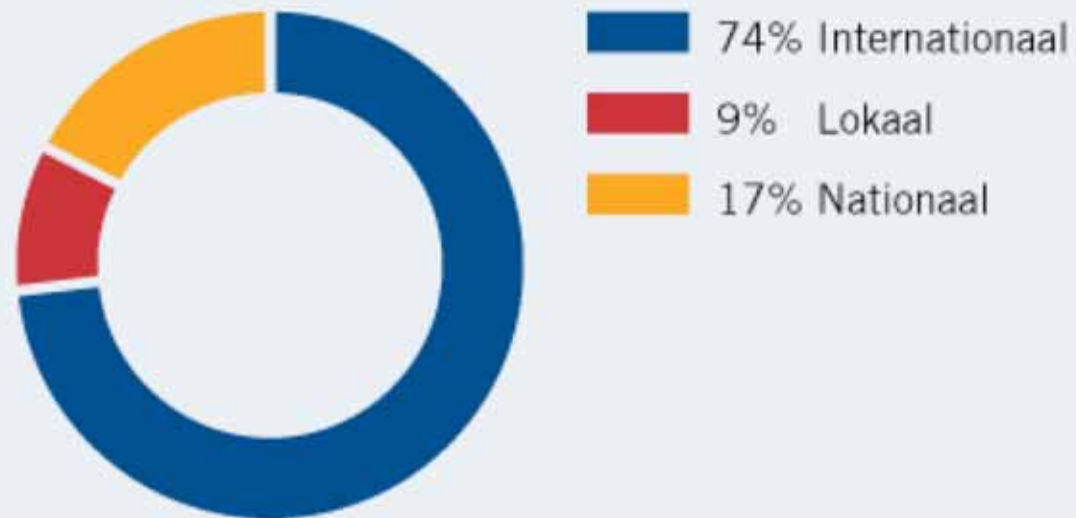
Beschrijving van de portefeuille

Geografische spreiding



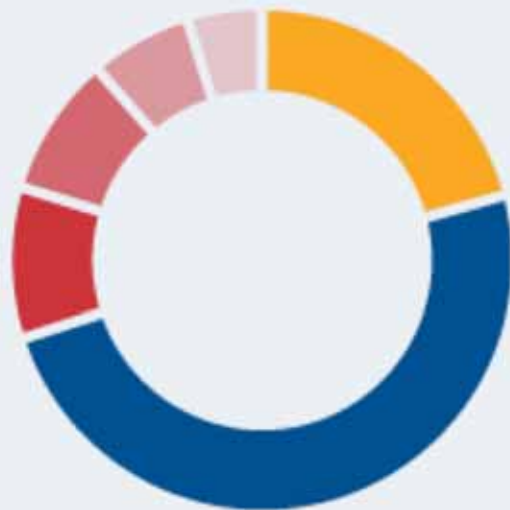
Beschrijving van de portefeuille

Activiteitsregio



Beschrijving van de portefeuille

Sector huurders



- 21% Huishoudartikelen, interieur & doe-het-zelf
- 49% Kleding, schoenen en accessoires
- 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- 9% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- 7% Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- 4% Overige

1.2. Belangrijke gebeurtenissen in 2008

Investeringsen

- Opening van het commercieel project Shopping Julianus in Tongeren
- Herontwikkeling project Shopping Park Olen
- Herontwikkeling Vilvoorde
- Herontwikkeling baanwinkelcomplex in Andenne

Verhuuractiviteit

Opening van het commercieel project Shopping Julianus in Tongeren

- Succesvol geopend: 13 maart 2008
- Investeringswaarde: € 17,4 miljoen
- Reële waarde 31.12.2008: € 21,4 miljoen
- Volledig verhuurd: H&M, Kruidvat, JBC, Torfs Schoenen, Essenza, Bestsellers, Bel Company, Veritas, Zanier, Deloberge, enz.
- Heraanleg omliggende straten door de stad Tongeren aan de gang
- Huurinkomsten: € 1,3 miljoen
- Bijdrage aan het operationeel resultaat van 2008: € 0,4 miljoen



Projectontwikkeling Shopping Park Olen

- Bebouwde oppervlakte: $\pm 35.000 \text{ m}^2$ ($\pm 26.642 \text{ m}^2$ verhuurbare winkelruimte)
- Totaal geschatte investering: € 35 à 40 miljoen
- Verloop verhuring - doel: 50 % verhuurd op 30.06.2009
- Reeds voorverhuurd: 15 %
- Eind 2008: verhuur aan Decathlon
- Verzoek tot annulatie van de bouwvergunning en socio-economische vergunning zijn hangende



Herontwikkeling Vilvoorde

- Bebouwde oppervlakte: ± 2.720 m²
- ± 1.113 m² verhuurbare commerciële oppervlakte
- Architecturaal hoogwaardig ontwerp
- Opening H&M: 24 september 2008
- Oplevering luxeappartementen: februari 2009
- Reeds 8 appartementen verkocht



Herontwikkeling baanwinkelcomplex in Andenne

- Aanleiding tot herontwikkeling: brand in mei 2006
- Bouwwerken: gestart in september 2008
- Voltooing werken: april 2009
- Verhuurbare commerciële oppervlakte: 5.721 m² (821 m² eerste verdieping)
- Totaal geraamde investeringskost: € 3,8 miljoen (€ 1,6 miljoen brandverzekering)
- Getekende huurcontracten: Delhaize (1.800 m²), CASA, Charles Vögele, Koodza (groep Decathlon), fitness
- 92 % verhuurd



Verhuuractiviteit: huurhernieuwingen die starten in 2009

	Huurder	Startdatum	Vorige huur / m ²	Nieuwe huur / m ²	Stijging in %	Opmerkingen
BAANWINKELS						
Wallonië	Schoenen	01/01/2009	82	85		
Vlaanderen	Kleding	01/02/2009	71	95		
Wallonië	Elektronica	01/04/2009	85	105		
Wallonië	Diensten	01/06/2009	64	64		
Wallonië	Voedingspecialzaken	01/06/2009	86	124		
Stijging baanwinkels:			388	473	21,9%	
BINNENSTADSWINKELS						
Mortsel	Kleding	01/03/2009				
Leuven	Kleding	23/03/2009				
Wavre	Kleding	01/08/2009				
Stijging binnenstadswinkels:			1.068	1.107	3,6%	

1.3. Financiële resultaten 2008

- Evolutie van de portefeuille
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2008
- Geconsolideerde balans op 31.12.2008
- Gegevens per aandeel
- Financiële structuur op 31.12.2008

A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2008	31.12.2007
Waarde vastgoedbeleggingen (reële waarde) (€ 000)	328.044	298.667
Waarde projetontwikkelingen (€ 000)	7.539	21.670
Lopende huren (€ 000)	20.490	18.674
Rendement (%)	6,2 %	6,3 %
Lopende huren, inclusief waarde op leegstand (€ 000)	20.631	18.803
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,3 %	6,3 %
Bezettingsgraad (%)	99,3 %	99,3 %

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

2008

(in € 000)

	31.12.2008	31.12.2007
Huurinkomsten	20.034	17.686
Met verhuur verbonden kosten	26	-518
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-6	-61
Vastgoedresultaat	20.054	17.107
Vastgoedkosten	-2.266	-4.094
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.023	-1.034
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	16.765	11.979
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	87	-19.531
Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen	11.415	36.014
Operationeel resultaat	28.267	28.462
Financieel resultaat	-6.230	-4.556
Belastingen	-51	-20
Nettowinst	21.986	23.886
Operationeel uitkeerbaar resultaat	10.872	7.462
Portefeullieresultaat	11.502	16.483
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-388	-59

C. Geconsolideerde balans per 31.12.2008

ACTIVA (in € 000)	31.12.2008	31.12.2007
Vaste activa	327.692	313.413
Immateriële activa	12	18
Vastgoedbeleggingen	320.043	291.382
Projectontwikkelingen	7.355	21.556
Andere materiële vaste activa	264	379
Financiële vaste activa	0	60
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	7.199	18.563
Activa bestemd voor verkoop	1.246	12.133
Handelsvorderingen	426	675
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.742	4.085
Kas en kasequivalenten	498	1.486
Overlopende rekeningen	287	184
Totaal activa	334.891	331.976

C. Geconsolideerde balans per 31.12.2008

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>(in € 000)</i>	31.12.2008	31.12.2007
Eigen vermogen	199.248	187.762
Langlopende verplichtingen	99.750	67.178
Voorzieningen	215	195
Langlopende financiële schulden	99.478	66.608
Andere langlopende verplichtingen	57	69
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	306
Kortlopende verplichtingen	35.893	77.036
Kortlopende financiële schulden	27.574	62.754
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.902	10.625
Andere kortlopende verplichtingen	3.259	2.341
Overlopende rekeningen	1.158	1.316
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	334.891	331.976

D. Gegevens per aandeel

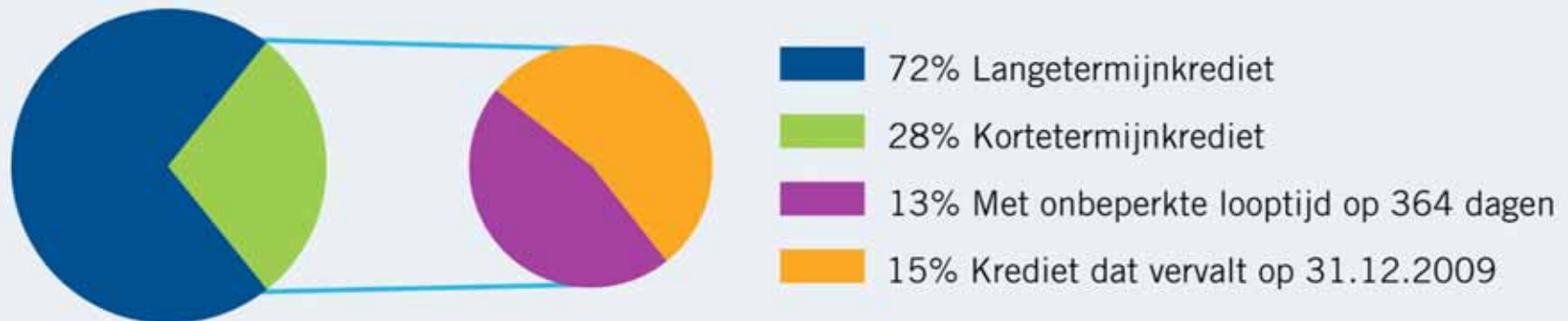
	31.12.2008	31.12.2007
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	39,23	36,97
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	40,85	38,43
Operationeel uitkeerbaar resultaat	10.872	7.462
Brutodividend(€)	2,14	1,47
Nettodividend (€)	1,82	1,25
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,49	32,80
Discount t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	- 27 %	- 11 %

E. Financiële structuur

31.12.2008

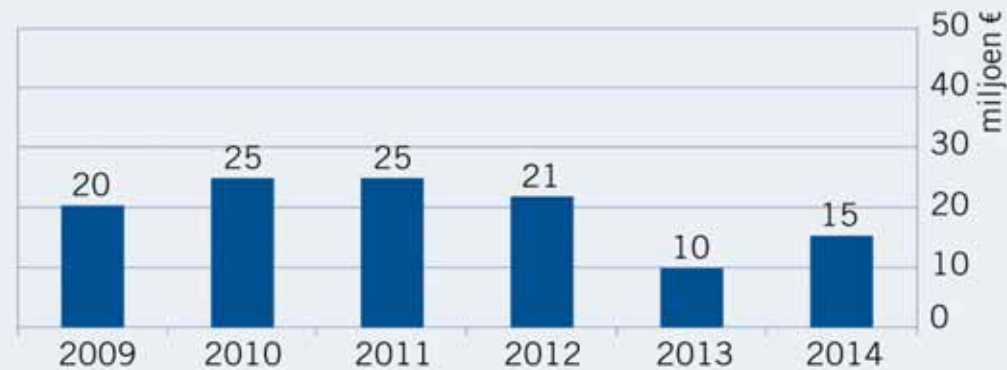
Conservatieve financiële structuur

- Bedrag financiële schulden: € 123,6 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- Waarde van de financiële derivaten: € 3,4 miljoen negatief (€ 80 miljoen)
- 72 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3 jaar
- Beperkte schuldgraad van 39 % (wettelijk maximum: 65 %)



E. Financiële structuur 31.12.2008

- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2009 en 2014



- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 10,2 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 66 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet, 34 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een periode van gemiddeld 2,7 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2008: 4,9 % (incl. marges)

1.4. Vastgoedmarkt 2008

Stadswinkels

- Afwachtende houding van vele retailers betreffende opname van huurlocaties
- AAA-locaties - krappe markt- "Als je aanwezig wil/moet zijn, dient de prijs ervoor betaald te worden"
- In het algemeen ondergaat de verhuurmarkt (nog) niet het effect van de crisis (geen vergelijking met de Engelse of Spaanse markt)
- Sommige discount retailers presteren zelfs zeer goed (H&M)

Baanwinkels

- De marktactiviteit vertraagt voor formules in elektronica, huishoudartikelen, keukens
- Veel retailers in retail baanwinkels zijn nog altijd discounters of voedingretailers (Aldi, Lidl)

1.4. Vastgoedmarkt 2008

- Investerings
 - Enkel vraag naar kleine investeringsvolumes (tot € 5 miljoen)
 - Toprendementen verzwakken
 - Binnenstadswinkels AAA: top rendement 5 %
 - Baanwinkels: duidelijk onderscheid tussen “top” kwaliteit en “gemiddelde” kwaliteit
 - Rendementen voor goed gelegen en gegroepeerde winkels zijn gestegen met 75 basispunten (van 5,75 % naar 6,50 %)
 - Voor alleenstaande winkels kunnen de rendementen geschat worden op 7,25 %

1.5. Outlook 2009

- Verwachte stijging van het dividend
- Verwachte beperkte afwaardering van de vastgoedwaarde
- Herontwikkeling Shopping Park Olen - zal afhangen van de voorverhuringen en de financieringsmogelijkheden
- Toekomstige investeringen hangen af van de markt (meer bepaald in baanwinkels)

Intervest Retail in de huidige economische situatie

- Huurniveaus aan de veilige kant - sterkte huurovereenkomsten
- Eerder conservatie taxaties
 - rendement baanwinkels: 7,24 % (top rendement 6,25 %)*
 - rendement binnenstadswinkels: 5,55 % (top rendement 5,25 %)*
- Sterke balans - schuldgraad 39 %
- Wettelijk kader van commerciële huuroverkomsten creëert een dekking
 - huurhernieuwingen/huurherzieningen enkel na 9 jaar
 - groei huurmarkt veel sterker dan de indexatie op basis van de gezondheidsindex
- Sterke huurovereenkomsten
 - Bankgaranties van 6 maanden
 - Betaling huur drie maanden op voorhand

* Bron Cushman&Wakefield (Q1-2009-market beat)

Retail in België relatief veilig in vergelijking met andere landen

- De gezondheidsindex van de laatste 5 jaar was op een eerder laag niveau vergeleken met de landen die het meest afzien
 - België: 2,8 %/jaar
 - Spanje: 3,7 % /jaar - gecombineerd met de afwezigheid van wettelijke beperkingen voor huurcontracten
 - Frankrijk: 7,2 % /jaar
- Belgische lonen zijn gekoppeld aan de inflatie - geen verlies van koopkracht
- De laatste jaren zijn er geen buitensporige consumptieprijzen of buitensporige huisvestingsprijzen

1.6. Financiële kalender 2009

1 april 2009	Algemene vergadering van aandeelhouders
17 april 2009	Betaalbaarstelling dividend <ul style="list-style-type: none">• Ex-date dividend 2008: dinsdag 14 april 2009• Record date dividend 2008: donderdag 16 april 2009• Uitbetaling dividend 2008: vanaf vrijdag 17 april 2009
4 mei 2009	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2009
4 augustus 2009	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2009
2 november 2009	Bekendmaking resultaten per 30 september 2009
23 februari 2010	Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2009

Agenda: Algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

Agenda: Algemene vergadering

2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van het verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008 (enkelvoudige jaarrekening).

Agenda: Algemene vergadering

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, alsmede de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, alsmede de bestemming van het resultaat.

Agenda: Algemene vergadering

4. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening.

Agenda: Algemene vergadering

5. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.

Voorstel tot besluit :

Bij afzonderlijke stemming kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris die gedurende het boekjaar 2008 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2008.

Agenda: Algemene vergadering

6. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

Agenda: Algemene vergadering

7. Bijzondere kwijting aan de bestuurders en de commissaris van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv.

Voorstel tot besluit:

Bij afzonderlijke stemming bijzondere kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van de vennootschap Pegasus Vastgoedmaatschappij nv, die op 2 april 2008 door Intervest Retail nv werd overgenomen bij wege van fusie, welke bestuurders en commissaris gedurende de periode die een aanvang nam op 1 januari 2008 en werd afgesloten op het ogenblik van de vermelde fusie door overneming door Intervest Retail nv op 2 april 2008, in functie waren, voor hun daden in voormelde periode.

Agenda: Algemene vergadering

8. Benoeming van een bestuurder - bekrachtiging coöptatie door de raad van bestuur.

Voorstel van besluit:

Beslissing tot bekrachtiging van het besluit tot coöptatie genomen door de raad van bestuur van 20 januari 2009 en bijgevolg beslissing tot benoeming van de Heer Mr. drs. Tom M. de Witte, wonende te Kamerlingh Onnesstraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland, als niet onafhankelijke bestuurder van de vennootschap. Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op 1 januari 2009 om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2012 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2011. Het mandaat van de Heer Mr. drs. Tom M. de Witte is onbezoldigd.

De vergadering stelt vast dat de raad van bestuur van de vennootschap aldus en met ingang van 1 januari 2009 als volgt is samengesteld:

- De heer Paul Christiaens, onafhankelijk bestuurder
- De heer Gérard Philippon, onafhankelijk bestuurder
- EMSO BVBA, met vaste vertegenwoordiger Prof. Dr. Chris Peeters, onafhankelijk bestuurder
- De heer Nick van Ommen, onafhankelijk bestuurder
- De heer Reinier van Gerrevink
- De heer Hubert Roovers
- De heer Mr. drs. Tom M. de Witte

